



## **Selectieleidraad camperplaats Zaanstad**

Uitvraag voor realisatie en exploitatie camperplaats  
Doctor H.G. Scholtenstraat

Datum

27 september 2023

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Doel .....	3
1.3 Selectieleidraad .....	3
<b>2. De locatie en randvoorwaarden</b> .....	<b>4</b>
2.1 Locatie .....	4
2.2 Omgeving.....	4
2.3 Bereikbaarheid.....	5
2.4 Resultaten haalbaarheidsonderzoek .....	6
2.4.1 Marktdialoog.....	6
2.4.2 Quickscan Flora en Fauna .....	7
2.4.3 Analyse bestaande bomen.....	7
2.4.4 Quickscan stikstof .....	8
2.4.5 Externe veiligheid - RBMII berekening .....	8
2.4.6 Bodemverkenning .....	8
2.4.7 Verkeersonderzoek .....	8
2.4.8 Verkenning kabels/leidingen .....	8
2.4.9 Cultuurhistorische verkenning .....	9
2.5 Randvoorwaarden voor ontwikkeling.....	9
<b>3. De selectieprocedure</b> .....	<b>12</b>
3.1 Procesoverzicht selectieprocedure .....	12
3.2 Inschrijving .....	12
3.3 Beoordeling.....	13
<b>4. Het vervolgproces</b> .....	<b>14</b>
4.1 Procesoverzicht.....	14
4.2 Bestuurlijke besluiten .....	14
4.3 Ontwerpfase .....	15
4.4 Planologische procedure.....	15
4.5 Vergunning en realisatie .....	15
<b>5. Bijlagen</b> .....	<b>15</b>

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Campereigenaren op bezoek in Zaanstad en bij de Zaanse Schans parkeren in toenemende mate hun camper in de wijken zoals Oud-Zaandijk en omgeving. Dit zorgt voor parkeerhinder en overlast bij bewoners, door geluidsoverlast, stankoverlast en vuilnis dat in de wijk wordt verspreid. Deze problematiek wordt versterkt door het in tien jaar tijd verdubbelde camperbezit in Nederland. Wanneer de gemeente hier niks aan doet, wordt de problematiek erger en ontstaan er meer onveilige en ongewenste situaties.

Door de gemeente Zaanstad is daarom een onderzoek uitgevoerd naar het vinden van een geschikte locatie binnen de gemeente voor het ontwikkelen van een camperplaats. Hieruit is één voorkeurslocatie geselecteerd: de locatie aan de Doctor H.G. Scholtenstraat. Zie voor de gebiedsafbakening de kaart hieronder. Voor deze locatie is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en er is een marktdialoog georganiseerd. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn positief, al moeten er wel enkele ruimtelijke aanpassingen worden gedaan. Denk aan het verbreden van de toegangsweg en het verzwaren van de bodem. De camperplaats is tijdelijk. Er wordt een huurcontract opgesteld voor de periode van 20 jaar.

### 1.2 Doel

Het doel van de selectieprocedure is het vinden van een geschikte partij voor de realisatie en exploitatie van een kwalitatief goede en veilige overnachtingsplaats voor campers aan de Doctor H.G. Scholtenstraat. Hiermee wordt de overlast in de wijk(en) tot een minimum beperkt en wordt tegelijkertijd de overnachting van campereigenaren op een professionele manier gefaciliteerd.

### 1.3 Selectieleidraad

Op basis van beoordelings- en wegingscriteria wordt één ondernemer geselecteerd. Deze ondernemer krijgt de gelegenheid om de camperplaats in de gemeente Zaanstad te realiseren en te exploiteren. Op basis van de informatie in dit document krijgt de ondernemer gelegenheid om plannen en ideeën voor de camperplaats kenbaar te maken.

**BELANGRIJK:** de definitieve huurovereenkomst wordt pas afgesloten op het moment dat er een vergunning is vergeven voor het gebruik van de locatie als camperplaats. Twee voorwaarden voor de vergunning en definitieve huurovereenkomst die belangrijk zijn te benoemen zijn 1) een wijziging van het bestemmingsplan (door middel van verruiming van de bestemming) en 2) een investeringsbesluit. Deze besluiten worden door de gemeente voorbereid en dienen door de gemeenteraad te worden genomen.



Afbeelding 1: locatie potentiële camperplaats Doctor H.G. Scholtenstraat

## 2. De locatie en randvoorwaarden

### 2.1 Locatie

De locatie voor de camperplaats bevindt zich aan het einde van de Doctor H.G. Scholtenstraat te Zaanadam. Deze toegangsweg biedt aan de noordzijde van het perceel aansluiting. De locatie grenst aan de westzijde aan twee hondensportvelden en aan de oostzijde aan het Klaverpad en recreatiegebied Jagersveld. Ten zuiden van het gebied is er een ruimtelijke barrière van de snelweg A8.

Het terrein is circa 8.800m<sup>2</sup>. Aan de west-, zuid- en oostzijde is een bomenrij aanwezig waardoor het netto bruikbare terrein circa 7.000m<sup>2</sup> bedraagt. Op het terrein bevindt zich voornamelijk gras en struiken. Op vier plekken zijn speeltoestellen te vinden. Deze zijn op de kaart te herkennen aan de zandachtige ondergrond.

De speeltoestellen worden verplaatst naar een locatie in de nabije omgeving van de camperplaats. Eventueel kan een deel blijven staan indien de exploitant hier behoefte aan heeft. In samenspraak met de omgeving wordt gezocht naar een geschikte plek. Voor het behoud van groen en bomen worden randvoorwaarden opgesteld waaraan de exploitant zich moet houden. Zie hiervoor paragraaf 2.5.

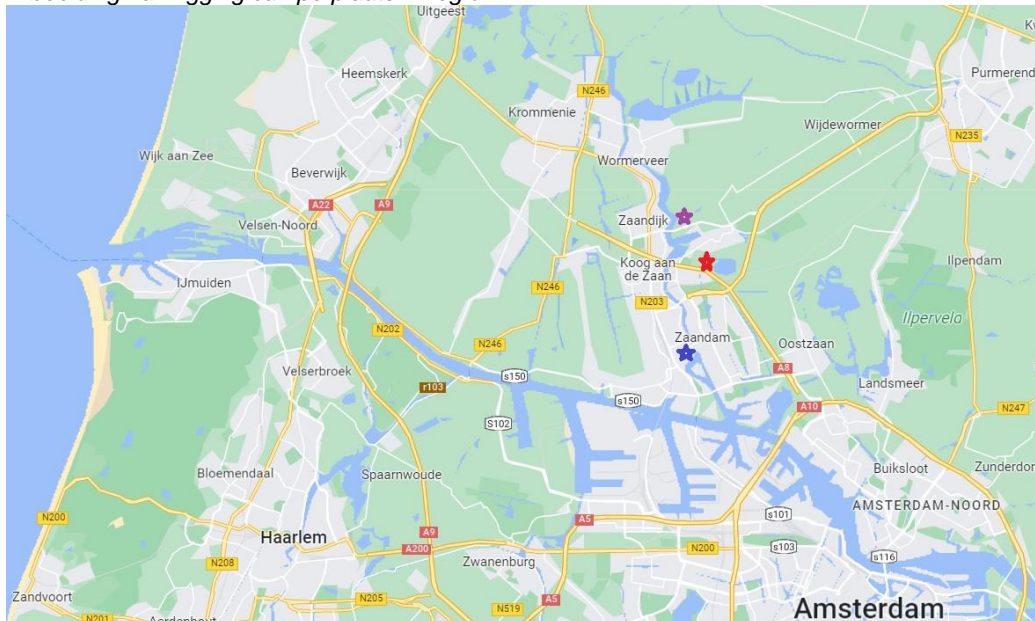
De huidige bestemming van de locatie is sport. Via een wijziging van het bestemmingsplan wordt de bestemming verruimd om ook het exploiteren van camperplaatsen mogelijk te maken.

### 2.2 Omgeving

De directe omgeving van de locatie is vanwege de ligging direct naast recreatieplas Jagersveld erg groen. Rondom de Jagersplas is een natuur- en recreatiegebied met (zwem)stranden. Jagersplas biedt volop mogelijkheden om te recreëren. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de locatie verschillende sportverenigingen en enkele bedrijven. Aan de toegangsroute zijn asiel- en hondenopvang en recyclebedrijf Best & Dekker gevestigd.

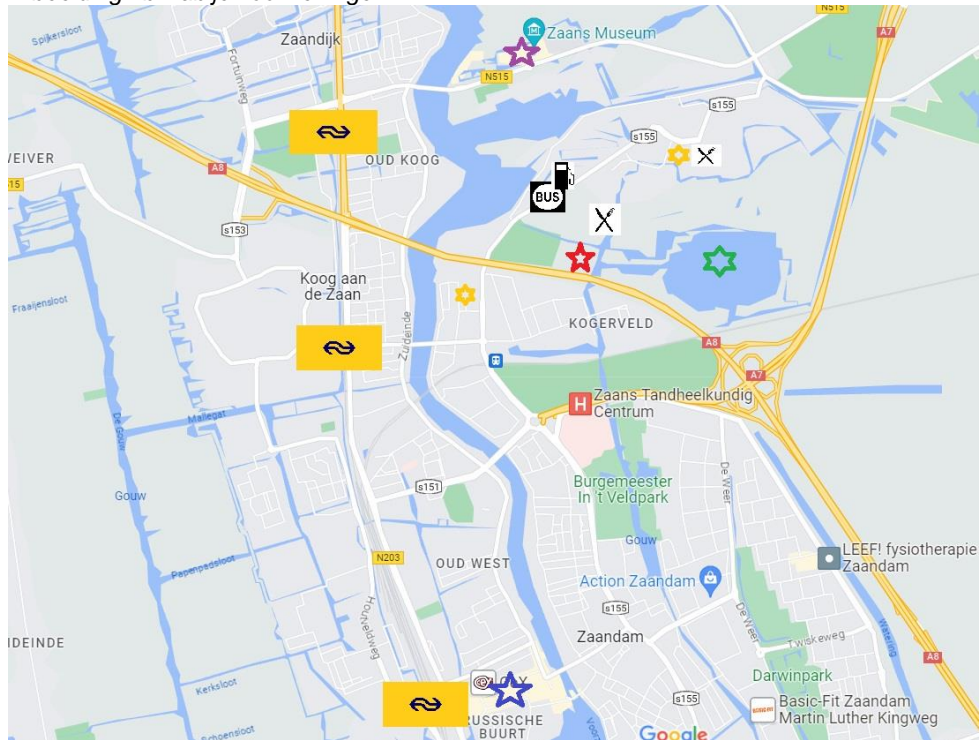
De afstand tot voorzieningen en de bereikbaarheid per auto of fiets is goed. In onderstaande tabel wordt de afstand tot de belangrijkste voorzieningen weergegeven.

Afbeelding 2a Ligging camperplaats in regio



Rood= camperplaats, paars = Zaanse Schans, blauw= centrum Zaandam

Afbeelding 2b Nabije voorzieningen



Rood= camperplaats, paars = Zaanse Schans, blauw= centrum Zaandam, groen= recreatieplas Jagersveld, geel = supermarkt

Tabel 1: Afstand van camperplaats tot voorzieningen

	Hemelsbreed	Via autoweg
<b>Station Zaandijk / Zaanse Schans</b>	1600m	4000m
<b>Station Koog aan de Zaan</b>	1500m	3400m
<b>Station Zaandam Kogerveld</b>	850m	2400m
<b>Bushalte</b>	450m	900m
<b>Oprit snelweg</b>	1400m	2900m
<b>Zaanse Schans</b>	1200m	4000m
<b>Recreatieplas Jagersveld</b>	150m	n.v.t.
<b>Winkelcentrum het Kalf</b>	850m	2000m
<b>Centrum Zaandam</b>	2500m	4000m
<b>Supermarkt</b>	700m	1100m
<b>Restaurant</b>	100m	1000m
<b>Tankstation</b>	400m	800m

### 2.3 Bereikbaarheid

#### Auto/camper

De ontsluiting voor de campers naar de camperplaats verloopt via de Doctor H.G. Scholtenstraat. Dit is een openbare weg. Het aanwezige fietspad "Kalverpad" wordt nadrukkelijk niet onderbroken door nieuwe infrastructuur. Door de gemeente zullen enkele aanpassingen worden gedaan aan de Doctor H.G. Scholtenstraat. Zo worden passeerstroken toegevoegd om de doorstroom te bevorderen. Het toegangssysteem voor campers op de camperplaats en de halfverharding op de camperplaats dienen door de exploitant te worden gerealiseerd.

#### *Fiets*

Het Kalverpad vormt een aantrekkelijke en continue fietsroute richting het zuiden. Op de fiets is het centrum van Zaandam dan ook eenvoudig en op een prettige manier te bereiken. Ook de Zaanse Schans is per fiets goed bereikbaar.

#### *Openbaar vervoer*

De bushalte 'Borgerdiep' bevindt zich op loopafstand van de camperplaats. Vanaf deze bushalte gaat een bus direct naar halte Zaanse Schans in slechts 7 minuten. Ook rijden er bussen naar de diverse treinstations of het centrum.

## **2.4 Resultaten haalbaarheidsonderzoek**

In het kader van haalbaarheid is een marktdialoog georganiseerd en zijn enkele onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeksrapporten zijn als bijlage bijgevoegd. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. Tezamen met de eerder uitgevoerde verkenning kan worden gesteld dat de wijziging van het bestemmingsplan op voorhand in principe als haalbaar wordt gezien. Meer over de planologische procedure in paragraaf 4.4.

### **2.4.1 Marktdialoog**

Op donderdag 16 maart 2023 is een marktdialoog georganiseerd op de locatie van de Doctor H.G. Scholtenstraat. Via de belanghebbenden en betrokkenen bij het onderzoek naar de voorkeurslocatie en via de NKC (nationale camperclub met een omvangrijk netwerk) zijn geïnteresseerde exploitanten uitgenodigd. In totaal hebben zich 9 partijen aangemeld waarvan er 5 aanwezig waren. De aanwezige partijen bestonden uit enkele lokale partijen en enkele grote exploitanten met ruime ervaring. Tijdens de bijeenkomst is gesproken over praktische en organisatorische zaken die komen kijken bij de realisatie en exploitatie van een camperplaats en is de voorkeurslocatie bezocht. De voor- en nadelen van de camperplaats werden besproken. Uit de marktdialoog is gebleken dat enkele partijen geïnteresseerd zijn in de locatie aan de Doctor H.G. Scholtenstraat, maar dat er zorgen bestaan over de financiële haalbaarheid, geluidsoverlast en de verkeerstoegang.

#### *Financiële haalbaarheid*

De zorgen over de financiële haalbaarheid zien vooral toe op de hoogte van de toeristenbelasting. Exploitanten geven aan dat zij een maximale prijs per nacht per camper voor ogen hebben van circa €25,-, inclusief toeristenbelasting. Wanneer dit bedrag hoger uitvalt, blijven toeristen weg. Wanneer twee personen blijven overnachten wordt van dit bedrag al €8,30 (2x€4,15) in mindering gebracht door toeristenbelasting. De exploitanten zijn van mening dat dit niet proportioneel is en ervoor zorgt dat er geen exploitatie te voeren valt. Tezamen met de voorinvestering en de tijdelijkheid van 10 jaar (dit was voorheen de gecommuniceerde termijn; deze termijn is nu aangepast naar 20 jaar) ontstaat hierdoor een onhaalbare business case. De gemeente onderzoekt daarom in hoeverre de toeristenbelasting voor campers omlaag kan worden bijgesteld. In november 2023 wordt hierover een raadsbesluit verwacht als onderdeel van "Besluitvorming Tarieven en verordeningen belastingen & rechten Begroting 2024".

#### *Geluidsoverlast*

De zorgen over geluidsoverlast zien met name toe op het geluid afkomstig van de honden van het asiel verderop. Ook organisatie Dierenzorg, eigenaar van het asiel, maakt zich hierover zorgen. Dierenzorg is bereid mee te werken aan de plaatsing van een geluidsscherm indien deze door de gemeente en/of exploitant wordt gefinancierd. De financiering van het geluidsscherm wordt gedaan door de gemeente en wordt verrekend in de huurkosten voor de locatie. De gemeente zal de financiering hiervan opnemen in het vast te laten stellen investeringsbesluit.

De locatie ligt ook binnen de geluidzone van de A8. Camperplaatsen vallen onder recreatieverblijven en worden in de Wet geluidshinder niet aangemerkt als geluidsgevoelige locatie. Camperplaatsen zijn een tijdelijke verblijfplek en schade voor de gezondheid door te hoge geluidbelasting wordt daarmee uitgesloten. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht of geluidreducerende maatregelen te worden getroffen vanwege de nabijheid van de A8.

### Verkeerstoegang

Een laatste grote zorg van de exploitanten zit hem in de verkeerstoegang. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd en zijn maatregelen voorzien, zie voor verdere toelichting het kopje 'verkeersonderzoek' verderop.

### 2.4.2 Quickscan Flora en Fauna.

Middels een quickscan flora en fauna is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde dieren en planten. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek:

- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.
- Voor de overige flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht.

### 2.4.3 Analyse bestaande bomen

Op onderstaande afbeelding is de inventarisatie te zien van de bestaande bomen en boomkronen. Minimaal alle bomen aan de randen van het gebied blijven behouden. Het is de bedoeling om het binnenterrein beschikbaar met een netto oppervlakte van circa 7.000m<sup>2</sup> te stellen voor de toekomstige camperplaats. Afhankelijk van het ontwerp van de exploitant zullen op dit zogenoemde "bouwrijp te maken gebied" de bomen en struiken worden verwijderd. Bij de bomen waarvoor dit nodig is, dient een kapvergunning te worden aangevraagd. De exploitant is verplicht om de camperplaats groen in te richten en hoogstens halfverharding toe te passen (en dus geen volledige verharding) bij de routing en de camperplaatsen. Zie hiervoor ook de randvoorwaarden in paragraaf 2.5. Ook krijgt de exploitant een hogere score in de selectieprocedure wanneer na verhoging van het terrein een maximale hoeveelheid groen wordt teruggeplaatst.



Afbeelding 3: overzicht van te behouden bomen buiten bouwrijp te maken gebied

#### 2.4.4 Quickscan stikstof

Voor de aanleg- en beoogde gebruiksfase van een camperplaats is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Deze berekeningen betreffen een eerste verkenning om de stikstofuitstoot en mogelijke depositie van dit project in kaart te brengen. In de aanlegfase vindt er in drie Natura 2000-gebieden depositie plaats. Deze depositie betreft 0,06 mol/ha/jr op "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder", 0,03 mol/ha/jr op "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske" en 0,01 mol/ha/jr op "Polder Westzaan". Maatregelen moeten worden toegepast in de uitvoeringsfase om de depositie omlaag te brengen.

De Scholtenstraat kent ongeveer 3 miljoen verkeersbewegingen per jaar (PROZA, v6.0.1), het bouwverkeer afkomstig van het plangebied is slechts 2400. We kunnen er dus meteen van uitgaan dat dit verkeer, zodra op de Scholtenstraat, is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

In de beoogde gebruiksfase bedragen de uitkomsten op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr.

#### 2.4.5 Externe veiligheid - RBMII berekening

De locatie ligt binnen 200 m van de A8 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom gewenst. Om die reden is een RBMII berekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. In zowel de bestaande als de toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling neemt het groepsrisico toe met minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat de verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

#### 2.4.6 Bodemverkenning

In opdracht van gemeente Zaanstad is door Antea verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

- Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond en het grondwater niet tot licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevatten. De aangetoonde gehalten vormen geen belemmering voor het geplande gebruik als camperplaatsen. Op basis van deze analyseresultaten is geen vervolgpcedure noodzakelijk in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Ook zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen noodzakelijk.
- Wel wordt verwacht dat de bodem op de plekken waar halfverharding wordt toegepast moet worden verzwaid. Er wordt rekening gehouden met ophoging van 0,5m. De verantwoordelijkheid voor de realisatie voor de bodemverzwaring ligt bij de gemeente. Deze wordt in gang gezet op het moment dat er een vergunning is afgegeven en bekend is op welke specifieke locatie de halfverharding komt te liggen. In de planning moet rekening worden gehouden met de zettingstijd van de bodem.

#### 2.4.7 Verkeersonderzoek

In opdracht van de gemeente Zaanstad is door HGCA een verkeersonderzoek uitgevoerd.

- Conclusie verkeersonderzoek: De resultaten van de schouw en metingen geven aanleiding om de verkeerssituatie te verbeteren. De noodzaak van het treffen van maatregelen moet echter wel in het licht worden gezien van een zeer beperkte verkeerstoename als gevolg van de realisatie van een 50-tal camperplekken (deze genereren naar verwachting in een druk uur 5-10 verkeersbewegingen). De toename van de verkeersdruk is dus erg beperkt.
- De resultaten van het verkeersonderzoek geven aanleiding om twee maatregelen te treffen, te weten: 1) verbetering aansluiting hoofdrijbaan Doctor H.G. Scholtenstraat en 2) lokale verbreding van ontsluitingsweg door realisatie van uitwijkhavens. Deze maatregelen worden door de gemeente uitgevoerd en gefinancierd.

#### 2.4.8 Verkenning kabels/leidingen

De gemeente zorgt voor een passende aansluiting op elektriciteit, water en riolering. Voor elektriciteit zal een 3x 80 Ampère aansluiting worden aangevraagd bij Liander. Om de aansluiting te kunnen maken moet er een straatkast (RVS) geplaatst worden waar de meter in kan. Als wateraansluiting komt er een waterput met deksel waar de watermeter in kan worden geplaatst.



Het vuilwater kan vrij direct worden aangesloten op het in de nabijheid aanwezige drukriool. Overige kosten, zoals de eventuele aanleg van een drainageriool (DT-riool) en gebruikskosten van water, elektra en riool, komen op rekening van de exploitant. Ook komen de nutsvoorzieningen op naam te staan van de exploitant. De verdeling van elektra aansluitingen (en indien gewenst ook wateraansluitingen) op het terrein naar de onderlinge camperplaatsen wordt verzorgd door de exploitant.

#### **2.4.9 Cultuurhistorische verkenning**

Op 25 september 2023 is door Team Erfgoed van de gemeente Zaanstad een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor de Doctor H.G. Scholtenstraat – Kalverpad. Zie de bijlage voor het volledige rapport. De conclusie van de waardering is als volgt. De locatie is geen losstaand gebied, maar vormt een onderdeel van het grotere geheel van Jagersveld dat in de jaren '60 en '70 tot stand is gekomen. Het groene, natuurlijke en recreatieve karakter van de locatie en de relatie met het Kalverpad is hierin essentieel. Het is van belang dat deze context in gedachte wordt gehouden bij verdere ontwikkelingen. Aan de hand van de bovengenoemde waarden worden aanbevelingen gedaan met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Deze aanbevelingen vormen uitgangspunten voor de nieuwe camperplaats.

- Een nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij het geheel van het Jagersveld.
  - Dit houdt in: recreatieve functie óf natuurbeleving. Een camperplaats zou hier een geschikte functie voor zijn, aangezien deze aansluit bij het recreatieve karakter van het Jagersveld.
- Houdt het groene en natuurlijke karakter in stand:
  - Uitgangspunt is dat de wilgen lang het Kalverpad te behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen moet behoud van deze karakteristieke bomen een randvoorwaarde vormen.
  - Het gebied is nu onverhard. De komst van een camperplaats vraagt om bijbehorende voorzieningen zoals standplaatsen, waterpunten of afvalbakken. Het is van belang dat het groene karakter in stand blijft en de nieuwe voorzieningen ondergeschikt hieraan zijn. Bij de inrichting van de ruimte is het aan te raden een landschapsontwerper te betrekken om dit vorm te geven.
- Behoud het zicht op het terrein vanaf het Kalverpad:
  - Het Kalverpad is een belangrijke route langs de Nagouw en verbinding tussen het Kalf en Kogerveld. De locatie grenst direct aan de route voorbij de fietstunnel onder de A8. Dit geeft vorm aan de entree naar het Jagersveld vanaf Zaandam. Het open beeld op de locatie zorgt voor lucht en ruimte na de smalle tunnel en representeert het groene karakter van het Jagersveld. Behoud van open zicht op het terrein vanaf deze route is dus zeer waardevol.
- Versterk de relatie met de omgeving:
  - Het gebied vormt de entree naar het Jagersveld. De groene, natuurlijke en recreatieve identiteit van het Jagersveld zou versterkt kunnen worden wanneer deze locatie een nieuwe functie krijgt.
  - Het terrein lijkt door de strakke scheiding met de hondenvereniging en de Gouw een op zichzelf staand terrein, terwijl het onderdeel uit maakt van het grotere Jagersveld. Een kans doet zich voor om de relatie met zijn omgeving te versterken door bijvoorbeeld een betere aansluiting te maken op de paden rondom de Jagersplas en de sportvelden te maken.

#### **2.5 Randvoorwaarden voor ontwikkeling**

Een overzicht van de randvoorwaarden:

1. De grond blijft in eigendom van gemeente Zaanstad. Er wordt een tijdelijke huurovereenkomst opgesteld voor 20 jaar\*. De definitieve hoogte van de huurprijs wordt berekend aan de hand van de te maken investeringen door de gemeente. De verwachting is dat de huurprijs rond de €20.300,- per jaar ligt. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI). De concept huurovereenkomst is als bijlage bijgevoegd.

2. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van het terrein. Hieronder wordt het volgende verstaan:
  - a. Nadat de omgevingsvergunning is verleend draagt de gemeente zorg voor het beschikbaar stellen van het terrein voor de ontwikkeling van een camperplaats en maakt de locatie hiertoe bouwrijp.
  - b. De aanwezige speeltoestellen worden door de gemeente verplaatst naar een geschikte locatie in de directe omgeving, bijvoorbeeld locatie B (nabij Hercules) zoals aangedragen in de participatiebijeekomst. De gemeente organiseert hiervoor de afstemming met de omgeving na vaststelling van het investeringsbesluit. Deze participatiebijeekomst wordt gecombineerd met het inrichtingsplan van de exploitant.
  - c. Verwijderen van aanwezig groen exclusief bomen die buiten het bouwrijp te maken gebied vallen zoals weergegeven op afbeelding 3, inclusief aanvraag van eventueel benodigde kapvergunningen. De gemeente start hiermee nadat de omgevingsvergunning is verleend.
  - d. Het verzwaren van het terrein met 0,5m op de plekken waar halfverharding moet worden toegepast. De gemeente start hiermee nadat de omgevingsvergunning is verleend. Bij de afstand tussen boomwortels en bodemverzwaring wordt rekening gehouden met regels volgens WIORZ.
  - e. Het beschikbaar (laten) stellen van de aansluitingen op elektriciteit (3x80 ampère), schoon water en riolering. De aanvraag hiervoor wordt gedaan nadat het investeringsbesluit is genomen door de gemeenteraad. De gemeente draagt zorg voor een centrale straatkast (RVS). De verdeling van elektra aansluitingen op het terrein naar de onderlinge camperplaatsen wordt verzorgd door de exploitant.
  - f. De aanleg van passeerstroken op de H.G. Scholtenstraat.
  - g. De realisatie van een geluidsscherm ten behoeve van vermindering van het geluid afkomstig van het asiel (stichting dierenzorg).
3. De exploitant draagt zorg voor de realisatie van de camperplaats. Dit houdt onder meer het volgende in:
  - a. Het opstellen van een inrichtingsplan dat met de omgeving wordt besproken tijdens een participatiebijeekomst.
  - b. Het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing en de eventueel benodigde onderzoeken (denk aan stikstof).
  - c. De bomen rondom het "bouwrijp te maken gebied" van circa 7.000m<sup>2</sup> blijven behouden, zoals weergegeven op afbeelding 3.
  - d. De inrichting wordt zo natuurinclusief mogelijk uitgewerkt. Maatregelen uit relevante onderzoeken (waaronder Flora en Fauna) worden zoveel mogelijk toegepast. Er wordt vleermuis vriendelijke verlichting gerealiseerd.
  - e. Tussen de camperplaatsen komt een afscheiding door middel van heggen.
  - f. Het camperterrein wordt afgesloten middels een combinatie van bomen (of een haag) en hekwerk. Het zicht van het Kalverpad op het terrein moet zoveel mogelijk behouden blijven.
  - g. De exploitant realiseert minimaal 40 en maximaal 60 camperplaatsen.
  - h. Elke camperplek heeft een minimale omvang van 54m<sup>2</sup> (6mx9m).
  - i. De camperplaatsen op het terrein zijn bereikbaar via halfverharding. De exploitant is verantwoordelijk voor de aanleg van de halfverharding op het terrein van de camperplaats. Er wordt geen volledige verharding gebruikt.
  - j. De realisatie van een centrale voorziening voor schoon drinkwater, voor het lozen van huisvuil en het lozen van afvalwater. De camperplaats heeft een voorziening voor het legen en schoonmaken van het cassette toilet.
  - k. De exploitant legt indien nodig een drainageriool (DT-riool) aan om overtalig regenwater te kunnen afvoeren.
  - l. Op minimaal 2/3<sup>e</sup> van alle camperplaatsen komt een elektriciteitsaansluiting. De verdeling van elektra aansluitingen op het terrein naar de onderlinge camperplaatsen wordt verzorgd door de exploitant.
  - m. De camperplaats dient zoveel mogelijk energieneutraal te zijn. De faciliteiten voldoen minimaal aan de BENG-voorwaarden, waarbij gekeken wordt naar de

- toepassing van zonnepanelen en laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen.
- n. Het fietspad Kalverpad wordt niet onderbroken door ruimtelijke ingrepen door de komst van de camperplaats. Op deze manier blijft de fietsroute intact.
  - o. Er is, uitgezonderd van eventuele sanitaire voorzieningen, geen aanvullende bebouwing op het terrein toegestaan. Indien er een sanitaire voorziening wordt gerealiseerd, wordt deze zo duurzaam mogelijk (natuurlijke materialen, circulair) uitgevoerd.
4. De exploitant draagt zorg voor de exploitatie van de camperplaats. Dit houdt onder meer het volgende in:
- a. Geluidproductie blijft binnen de wettelijke norm en geluid vanuit de omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt (denk aan geluid afkomstig van asiel en snelweg).
  - b. Op de camperlocatie is 24/7 (24 uur per dag, 7 dagen per week) toezicht en de toekomstige exploitant ziet toe op de orde en veiligheid van haar bezoekers van de camperplaats.
  - c. Bezoekers kunnen maximaal 72u (3 dagen) achtereenvolgend op de camperplaats verblijven. De exploitant is verantwoordelijk hierop te controleren en te handhaven.
  - d. We streven naar een kwalitatief hoogwaardige voorziening met een gastvrije uitstraling die past binnen het karakter en de uitstraling van de gemeente.
  - e. Op het terrein is geen permanente bewoning toegestaan. Het is een voorziening voor toeristen en recreanten die de gemeente, de omgeving of evenementen komen bezoeken.
  - f. Er worden op het terrein geen festiviteiten, persoonlijke feesten of evenementen georganiseerd.
  - g. Het heeft de voorkeur dat de exploitant mogelijkheden tot samenwerking zoekt met andere partijen in de stad die actief zijn in het werkgebied van recreatie, toerisme, sport, cultuur en evenementen.
  - h. De camperplaats dient te voldoen aan alle wettelijke voorschriften in het kader van (brand)veiligheid, hygiëne, legionella, horeca etc.
  - i. Het beheer van het aanwezige groen.

**\*BELANGRIJK:** de definitieve huurovereenkomst wordt pas afgesloten op het moment dat er een vergunning is vergeven voor het gebruik van de locatie als camperplaats. Twee voorwaarden voor de vergunning en definitieve huurovereenkomst die belangrijk zijn te benoemen zijn 1) een wijziging van het bestemmingsplan (door middel van verruiming van de bestemming) en 2) een investeringsbesluit. Deze besluiten worden door de gemeente voorbereid en dienen door de gemeenteraad te worden genomen.

### 3. De selectieprocedure

#### 3.1 Procesoverzicht selectieprocedure

In onderstaande tabel is op hoofdlijnen het proces in tijd uitgezet.

Wanneer?	Wat?
27-09-2023	Publicatie selectieleidraad
09-10-2023 vóór 9.00u 's ochtends	Deadline mogelijkheid tot het stellen van vragen door exploitanten
13-10-2023 vóór 00.00u 's nachts	Deadline beantwoording vragen door gemeente
13-11-2023 vóór 9.00u 's ochtends	Uiterlijke datum inschrijving door exploitanten
24-11-2023 vóór 00.00u 's nachts	Beoordeling inschrijvingen
24-11-2023 vóór 00.00u 's nachts	Bekendmaking gunning via mail
14-12-2023 vóór 00.00u 's nachts	Bezwaarprocedure

Tot 9 oktober 2023 9.00u 's ochtends krijgt u de gelegenheid om per e-mail vragen te stellen. U kunt uw vragen sturen naar: [p.kole@zaanstad.nl](mailto:p.kole@zaanstad.nl). De beantwoording van de vragen wordt uiterlijk 13 oktober per e-mail aan alle partijen verzonden. De afzender van de vragen blijft hierin anoniem.

Op basis van deze documentatie krijgt u tot 13 november 9.00u 's ochtends de gelegenheid om een digitale inzending van uw inschrijving voor de realisatie en exploitatie van de camperplaats in te dienen. Na deze datum is de inschrijving gesloten.

Op basis van de beoordelingswijze zoals beschreven in paragraaf 3.3 worden de inzendingen door een selectiecommissie beoordeeld.

Op 24 november ontvangen alle inzenders per e-mail bericht over de definitieve keuze van de selectiecommissie. Hierna krijgt u twintig dagen, tot en met 14 december, de gelegenheid om bezwaar in te dienen tegen de keuze van de selectiecommissie.

#### 3.2 Inschrijving

U heeft de mogelijkheid een inschrijving te doen door middel van een mail te sturen naar [p.kole@zaanstad.nl](mailto:p.kole@zaanstad.nl). Indien de bestandsgrootte te groot is voor de bijlage wordt verzocht een wettransfer te sturen. De inschrijving bevat de volgende onderdelen:

1. Een motivatiebrief (maximaal 1 A4)
2. CV's van de inschrijver(s) (maximaal 2 A4 per CV)
3. Een schetsmatig inrichtingsplan van de camperplaats inclusief het aantal te realiseren staanplaatsen en een beschrijving van de gewenste voorzieningen. (maximaal 1 schets van de plattegrond en maximaal 1A4 beschrijving). Let op: dit plan dient nog met de omgeving te worden besproken en kan bij een eventuele gunning niet worden geïnterpreteerd als definitief inrichtingsplan.
4. Een groenplan waarin u aangeeft welk groen u beoogt te behouden en op welke manier u groen (gras, struiken, bomen) en/of water wil laten terugkomen in het gebied. (maximaal 2 A4)
5. Een exploitatieplan waarin u onder meer de volgende aspecten beschrijft (maximaal 2 A4):
  - a. Op welke wijze u het beheer en de toegang tot de camperplaats (inclusief openingstijden) organiseert;
  - b. Op welke wijze wilt u de sociale veiligheid en het toezicht op de camperplaats organiseren;
  - c. Welke maanden de camperplaats open is voor bezoek;
  - d. Op welke wijze u erop toeziet dat gasten maximaal 72u verblijven;
  - e. In hoeverre u mogelijkheden ziet tot samenwerking met ondernemers, verenigingen en andere organisaties in de omgeving.
6. Een investerings- en financieringsbegroting
7. Exploitatiebegroting voor de eerste vijf jaar

### 3.3 Beoordeling

De inschrijvingen worden beoordeeld op de volgende criteria:

1. Knock-out criterium: De inschrijver heeft voldoende financiële draagkracht en voldoende financiële onderbouwing van de exploitatie. Dit dient duidelijk naar voren te komen in de investerings- en financieringsbegroting en de exploitatiebegroting voor de eerste vijf jaar. Indien de inschrijver hier matig of onvoldoende scoort wordt de inschrijver uitgesloten van de selectieprocedure.
2. Gunningscriteria; zie onderstaande tabel.

Gunningscriterium	Weging
Het exploitatieplan bevat een goede beschrijving van de onderdelen: a. Op welke wijze u het beheer en de toegang tot de camperplaats (inclusief openingstijden) organiseert; b. Op welke wijze wilt u de sociale veiligheid en het toezicht op de camperplaats organiseert; c. Welke maanden de camperplaats open is voor bezoek; d. Op welke wijze u erop toeziet dat gasten maximaal 72u verblijven; e. In hoeverre u mogelijkheden ziet tot samenwerking met ondernemers, verenigingen en andere organisaties in de omgeving	30%
Uit de inrichtingsschets en beschrijving van de aanwezige voorzieningen komt naar voren dat de inschrijver kennis heeft van het maken van een geschikte inrichting voor een toekomstige camperplaats.	20%
Het groenplan geeft een beschrijving voor voldoende kwaliteit en voldoende kwantiteit van groen (gras, struiken en bomen) en water op de toekomstige camperplaats.	20%
Ervaring met het exploiteren van een camperplaats of een soortgelijke onderneming in de toeristische sector. Dit dient duidelijk naar voren te komen in de CV('s) en motivatiebrief.	15%
Lokale betrokkenheid en bekendheid met de stad, gemeente en omgeving. Dit dient duidelijk naar voren te komen in de CV('s) en motivatiebrief.	15%

Per gunningscriterium kunt u maximaal 20 punten behalen, totaal derhalve 100 punten. De punten worden toegekend op basis van onderstaande tabel. Na de beoordeling op elk van de overige onderdelen wordt de wegingsfactor uit bovenstaande tabel toegepast.

Uitstekend	U behaalt 20 punten, wanneer de invulling en beantwoording als uitstekend wordt beoordeeld
Goed	U behaalt 15 punten, wanneer de invulling en beantwoording als goed wordt beoordeeld
Voldoende	U behaalt 10 punten, wanneer de invulling en beantwoording als voldoende wordt beoordeeld
Matig	U behaalt 5 punten, wanneer de invulling en beantwoording als matig wordt beoordeeld
Onvoldoende	U behaalt 0 punten, wanneer de invulling en beantwoording als onvoldoende wordt beoordeeld

De inschrijver met de hoogste score is de winnaar van de selectieprocedure. Aan deze partij wordt de realisatie en exploitatie van de camperplaats gegund. De gemeente behoudt de mogelijkheid om geen winnaar uit te roepen, indien de inschrijvingen van een te laag niveau zijn.

Een Bibob-toets wordt uitgevoerd om de integriteit van de exploitant te onderzoeken. Dit vraagt om medewerking van de exploitant aan de Bibob-toetsing.

Op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend wordt de huurovereenkomst van kracht.

## 4. Het vervolgproces

### 4.1 Procesoverzicht

In onderstaande tabel is op hoofdlijnen het proces in tijd uitgezet.

Fase	Mijlpaal	Periode
Ontwerpfase	Publicatie selectieleidraad	Sep '23
Ontwerpfase	Gunning exploitant	Nov '23
Ontwerpfase	Besluitvorming Tarieven en verordeningen belastingen & rechten Begroting 2024	Nov '23
Ontwerpfase	Bibob-toets exploitant	Nov '23
Ontwerpfase	Besluitvorming investeringsbesluit	Nov '23
Ontwerpfase	Participatiebijeenkomst inrichtingsplan camperplaats en speeltoestellen	Jan '24
Ontwerpfase	Definitief inrichtingsplan	Feb '24
Uitvoeringsfase	Opstellen en indienen omgevingsvergunningsaanvraag incl ruimtelijke onderbouwing	Na vaststelling bestemmingsplan (medio 2024)
Uitvoeringsfase	Onherroepelijke vergunning	Najaar 2024
Uitvoeringsfase	Ruimtelijke ingrepen en bouwrijp maken gebied	Najaar 2024 - voorjaar 2025
Uitvoeringsfase	Realisatie camperplaats	Najaar 2024 - voorjaar 2025
Beheer en gebruiksfase	Exploitatie en communicatie richting gebruikers	Voorjaar 2025

\*De bestemmingsplanwijziging wordt zo snel mogelijk inwerking gezet. De inzet is om vóór inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen. Op die manier kan het plan als bestemmingsplan worden vastgesteld. Mocht deze datum niet worden gehaald, wordt dient gebruik te worden gemaakt van de nieuwe procedures onder de Omgevingswet.

### 4.2 Bestuurlijke besluiten

Voordat de camperplaats gerealiseerd kan worden zijn verschillende bestuurlijke besluiten nodig.

#### Toeristenbelasting

Via het besluitvormingstraject "Tarieven en verordeningen belastingen & rechten Begroting 2024" verkent de gemeente de mogelijkheid om de toeristenbelasting voor de categorie "camperterreinen en camperplaatsen" omlaag bij te stellen. Dit betreft een raadsbesluit.

#### Investeringsbesluit

De benodigde financiële investering wordt door het college B&W als investeringsbesluit voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad bepaalt of de benodigde investering uiteindelijk wordt gedaan. De investering bestaat uit onder meer de kosten voor het verplaatsen van de speeltoestellen, de aanpassingen aan de Doctor H.G. Scholtenstraat en het bouwrijp maken van de locatie. Dit betekent dat de realisatie van de camperplaats, en daarmee ook de aanvang van het huurcontract, afhankelijk is van het investeringsbesluit van de gemeenteraad over de te maken investering. De definitieve hoogte van de huurprijs wordt berekend aan de hand van de te maken investeringen door de gemeente. De verwachting is dat de huurprijs rond de €20.300,- per jaar ligt. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI).

Indien één van deze, of beide besluiten, resulteren in een negatief financieel effect op de exploitatie van de exploitant, staat het de exploitant vrij om te stoppen met de realisatie en exploitatie van de camperplaats. Dit negatieve effect kan ontstaan doordat a) de toeristenbelasting niet omlaag wordt bijgesteld of b) wanneer de gemeentelijke investering hoger uitvalt waardoor de huurkosten hoger komen te liggen dan circa €20.300,- per jaar.

### 4.3 Ontwerpfase

Na de gunning en ondertekening van de huurovereenkomst start de ontwerpfase. In een samenwerking tussen gemeente en exploitant wordt gewerkt aan de uitwerking van het inrichtingsplan van het gebied. Onderdeel van deze ontwerpfase vormt ook een participatietraject. De (circa) 80 belanghebbenden waarmee we al eerder contact hebben gehad, worden hier ook voor uitgenodigd. Het beoogde participatieniveau hierbij is "adviseren". Dit wil zeggen dat deelnemers een inhoudelijke bijdrage kunnen leveren welke als advies wordt meegenomen in de afweging om te komen tot een passend inrichtingsplan. Tijdens deze participatiebijeenkomst wordt ook de herplaatsing van de speeltoestellen naar een nabije locatie besproken.

### 4.4 Planologische procedure

Het gaat hierbij om een wijziging van het bestemmingsplan. De functie sport blijft behouden, zodat op termijn (indien dit nodig blijkt) de locatie t.b.v. sportuitbreidingen kan worden ingezet. Daarnaast wordt de functie recreatie toegevoegd om ook het exploiteren van camperplaatsen mogelijk te maken. Er wordt ingezet op een wijziging van het bestemmingsplan onder de huidige wet- en regelgeving. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan nog voor januari 2024 ter inzage moet liggen. De gemeente zorgt voor procesbegeleiding.

### 4.5 Vergunning en realisatie

Door de toekomstige exploitant wordt een vergunning aangevraagd en wordt het terrein ingericht en in gebruik genomen conform afspraken in de huurovereenkomst en de doorlopen participatie.

## 5. Bijlagen

Bijlage 1: concept huurovereenkomst

Bijlage 2 t/m 8: verslagen en onderzoeken

Bijlage 2 Verslag marktdialoog camperplaats Zaanstad.pdf

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna.pdf

Bijlage 4 Stikstof verkenning.pdf

Bijlage 5 Rapportage RBM2 berekening.pdf

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek.pdf

Bijlage 7 Verkeersonderzoek.pdf

Bijlage 8 Cultuurhistorische verkenning.pdf